



**Gemeente Rijswijk**  
**T.a.v. Wethouder A. van de Laar**  
**Postbus 5305**  
**2280 HH Rijswijk**

Rijswijk, 1 november 2018

Betreft: **Herijking Toekomstvisie PPP**

Op 7 februari 2017 is de Toekomstvisie Plaspoelpolder (PPP) 2017-2027 (met doorkijk tot 2040) door de Gemeenteraad vastgesteld. De BBR heeft een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van dit document.

De Toekomstvisie is van groot belang voor de ontwikkeling van de Plaspoelpolder; er is niet alleen sprake van een richtinggevend document, doch het dient ook als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de PPP. Het is van belang dat de visie helpt bij het ontwikkelen van de PPP en niet belemmerend werkt.

### **Overwegingen**

De Toekomstvisie is feitelijk nog maar heel kort geleden vastgesteld met input van diverse partijen, waaronder de BBR. Toch is de BBR van mening dat er nu al behoefte is aan het bijstellen van de Toekomstvisie. De belangrijkste argumenten daarbij zijn:

1. Ten tijde van het maken van de Toekomstvisie was het nog niet bekend dat de Shell zou gaan vertrekken uit de PPP;
2. Veel pandeigenaren en ontwikkelaars beschouwen de huidige Toekomstvisie juist als een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de PPP;
3. De opzet van de Toekomstvisie is te algemeen van aard en vraagt om een verdere concrete uitwerking;
4. Er is de afgelopen periode een sterke wijziging gekomen op het gebied van het combineren van wonen en werken;
5. De PPP heeft een duidelijk imago nodig.

Dit alles was voor de BBR voldoende aanleiding om onze eerdere zienswijze op de Toekomstvisie opnieuw te gaan bekijken en zoals gezegd heeft dit geleid tot een bijstelling van onze zienswijze op de verdere ontwikkeling van de PPP.

Doel van deze gewijzigde zienswijze is om een aantal belangrijke zaken neer te zetten om te komen tot een snelle en positieve ontwikkeling van de PPP. Hieronder zullen wij voor een aantal belangrijke zaken onze gewijzigde visie, dan wel aanvullende visie weergeven.

Belangrijkste bron die wij daarbij gebruiken is de recente uitgevoerde enquête onder de leden van de BBR, waarin wij hen een aantal vragen hebben voorgelegd. De uitslag van deze enquête is als bijlage toegevoegd aan deze zienswijze.

### **Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk**

Van Gijnstraat 22 - 2288 GB Rijswijk • Postadres: Postbus 1184 - 2280 CD Rijswijk  
**B** NL41 INGB 0669 2112 06 • **BIC** INGBNL2A • **K.v.K.** 40407505  
**T** 06-54380794 • **E** info@bbr-rijswijk.nl • **W** www.bbr-rijswijk.nl

## **Ontwikkeling algemeen**

Wij merken dat er op dit moment veel partijen in de startblokken staan om aan de slag te gaan in de Plaspoelpolder. Helaas blijft het daar vaak bij. De praktijk leert dat de plannen van de ontwikkelaars en eigenaren veelal niet aansluiten bij de Toekomstvisie. Ook krijgen wij daarbij veel terug dat er onvoldoende duidelijkheid wordt verkregen waarom bepaalde ontwikkelingen niet mogen worden uitgevoerd. Kortom, we constateren op een aantal punten een mismatch tussen de Toekomstvisie en de praktijk.

Essentieel is daarbij om ook naar de keerzijde te kijken. Logischerwijs hebben eigenaren en ontwikkelaars in de PPP een commercieel belang. Dit is op zich prima, doch voor het ontwikkelen van de PPP is het van belang dat die partijen ook verder kijken dan hun eigen pand. Alleen met een integrale ontwikkeling van de PPP is er kans op succes. Dus geen partijen die bijvoorbeeld een wooncomplex neer willen zetten zonder zich af te vragen of dit goed is voor de bedrijven in de PPP. Daar kunnen we duidelijk over zijn, die partijen willen we niet.

## **Mismatch in het kader van werken/wonen**

In de huidige toekomstvisie is al ruim aandacht voor het wonen in de Plaspoelpolder. De plaatsen in de PPP waar wonen mogelijk is, zijn nu zeer beperkt. Initiatieven om woningbouw elders te realiseren worden nu afgewezen.

Het liefste zou de BBR in de PPP alleen ondernemers zien. Onder de huidige omstandigheden moet we hier echter reëel naar kijken. Er staan in de PPP diverse grote kantoorgebouwen die in de huidige staat niet meer vol gaan komen. Het omvormen van die gebouwen naar nieuwe kantoren is ook geen optie. Het is financieel niet rond te rekenen om een bestaand kantoorpand om te bouwen naar een nieuw eigentijds kantoorpand. Ook is duidelijk dat er te veel kantoorruimte in de PPP staat. Die zal nooit vol gaan komen, zeker niet in de huidige staat.

De BBR zou willen dat de “kansloze” kantoren in kaart worden gebracht en dat deze in overleg met de eigenaar z.s.m. worden omgevormd naar bedrijvigheid of een hybride pand. Met een hybride pand bedoelen we een pand met bedrijvigheid in de plint gecombineerd met woningbouw.

### **Voor het wonen in de PPP zijn er een aantal zaken voor groot belang:**

1. De PPP is en blijft primair een bedrijventerrein. We spreken daarom ook niet over wonen-werken, maar over **werken-wonen**. Het werkklimaat is leidend en de woningen volgen. Wij beseffen ons dat dit frictie zal geven en dat conflicten nooit zijn te vermijden. Als we naar de enquête kijken, dan is ongeveer 75% van de leden het met ons eens dat deze situatie gewenster is dan het laten leegstaan van de huidige panden als we vasthouden aan de huidige toekomstvisie;
2. De infrastructuur van de PPP dient volledig afgestemd te zijn en te blijven op bedrijven. Dus geen versmalling van wegen maar brede wegen met een goede bereikbaarheid. Ook voldoende parkeergelegenheid voor bedrijven en de bezoekers is essentieel, inclusief de mogelijkheid om te laden en te lossen;
3. In de PPP is geen plek voor zaken waaraan bedrijven niets hebben. Wij denken dan bijvoorbeeld aan een speeltuintje. Mensen die graag een speeltuintje willen in de buurt voor hun kinderen zijn niet geschikt om daar te gaan wonen. Hiermee bereiken we ook een soort “natuurlijke” selectie;
4. Het plaatsen van alleen een wooncomplex zonder enige bedrijvigheid willen we niet toestaan;
5. De combinatie met woningbouw vindt primair plaats aan de rand van de PPP en in het Havengebied. Dit sluit echter niet uit dat we ook in de kern woningbouw kunnen toestaan, doch met een strengere toetsingskader dan aan de randen van de PPP. Zo kunnen we denken aan het in de kern alleen toestaan van woningen als deze hoger worden gebouwd. Met andere woorden, hybride panden moeten in de kern meer bedrijvigheid bevatten (meer meters vanaf de plint);
6. Het huidige aantal meters in gebruik zijnde bedrijfsruimte (kantoren en bedrijvigheid) moet gelijk blijven of toenemen;
7. Geen enkel bedrijf mag de PPP worden “weggepest” als gevolg van woningbouw. Zo kregen we laatst feedback van een ondernemer die aangaf dat bewoners aan het klagen waren over het geblaf van zijn waakhond;
8. Voor woningen geldt dat de parkeervoorziening op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Bewoners moeten de parkeerplaatsen voor de huidige bedrijven niet opslokken.

### **Type woningen**

We streven een hoogwaardige uitstraling na voor de PPP. Hierbij past ook een bepaald type woningbouw. In alle gevallen zal er sprake zijn van appartementen voor bewoners. Als bewoners zien wij de werknemers of eigenaren van de bedrijven in de PPP, starters op de woningmarkt, studenten (zie ook verder) en mensen die in een luxe appartement willen wonen. De sociale woningbouw willen we beperken tot jongeren (starters) die een betaalbare woning zoeken. Voor gezinnen die graag een tuintje willen is in de PPP geen plek.

Omdat er sprake is van een appartementen en daarmee ook een VVE kunnen er bij de bouw van woningen ook strikte voorwaarden worden gesteld welke binnen de VVE verankerd dienen te worden. Hiermee hebben we een krachtig instrument om te sturen.

## **Herstructureringsfonds**

Zoals al eerder gezegd willen we in de PPP bij voorkeur eigenaren en ontwikkelaars met oog voor de hele PPP. Dus niet alleen quick win door het ontwikkelen van het eigen pand, doch betrokkenheid. Continu de vraag stellen “waarom is deze aanpassing van jouw pand goed voor de PPP”.

Daarnaast is het ook van groot belang om betrokkenheid af te dwingen. Wij zouden daarom graag zien dat er een herstructureringsfonds PPP in het leven wordt geroepen. Bij iedere ontwikkeling in de PPP is de eigenaar/ontwikkelaar verplicht om een bepaald bedrag per m<sup>2</sup> vloeroppervlak in het fonds te storten. De middelen in dit fonds worden gebruikt om de verdere ontwikkeling van de PPP te bevorderen. Concrete zaken hiervan zijn bijvoorbeeld:

1. Investerings in het verduurzamen van kantoren;
2. Investerings in voorzieningen (bijvoorbeeld glasvezel);
3. Het verstrekken van leningen aan eigenaren die mee willen ontwikkelen in de PPP maar daarvoor niet de volledige financiële middelen hebben.

Nadrukkelijk willen we opmerken dat het fonds er niet is om “softe” zaken te regelen. Zoals het plaatsen van kunstwerken of het organiseren van bijeenkomsten. Alleen concrete zaken die direct gekoppeld kunnen worden aan een ontwikkeling in de PPP. Als men zijn eigen pand wil ontwikkelen, dan dient deze eigenaar ook deels meebetalen aan de verdere ontwikkeling van de PPP.

## **Positionering PPP (Rijswijk algemeen)**

Als BBR hebben we regelmatig overleg met omliggende Gemeentes en bedrijventerreinen. Daarbij merken wij heel sterk dat er in de MRDH een grote behoefte is aan het positioneren van de verschillende Gemeentes. Ook Rijswijk zal daar in mee moeten. Met andere woorden; Rijswijk zal moeten kiezen wat voor soort bedrijven we willen aantrekken.

In de huidige Toekomstvisie staat al het nodige genoemd over innovatie. We zijn het hier volkomen mee eens dat innovatieve bedrijven zich prima in Rijswijk kunnen vestigen. We zijn daarbij verder van mening dat Rijswijk het aan de markt over moet laten welke bedrijven zich in Rijswijk zullen vestigen. Als je goed aangeeft welke type bedrijven het beste passen in de PPP en dit ook maximaal ondersteunt, dan zal zich dit vanzelf gaan vormen. Het inzetten op een bepaald type bedrijf kan ertoe leiden dat het gevaar van leegstand blijft bestaan als deze bedrijven niet daadwerkelijk de gang naar de PPP weten te vinden.

## **Imago PPP**

Op veel bedrijventerreinen zijn de termen “hip” en “trendy” het uitgangspunt. Dit moeten we in de Plaspoelpolder niet gaan doen. De PPP moet wel een dynamische uitstraling hebben, doch het hoeft geen terrein te zijn waar alleen maar jonge mensen samen komen. We moeten ons meer profileren als een degelijk en dynamisch terrein waar (innovatieve) bedrijven alle mogelijkheden krijgen om te ondernemen en uit te breiden. We zijn er minder voor de startups. Door het toestaan van woningbouw zal er ook vanzelf meer behoefte komen aan bijvoorbeeld horeca en detailhandel. Uiteraard juichen we het toe als de PPP hip en trendy wordt, doch dit ontstaan dan van onderaf en wordt niet van bovenaf opgelegd.

## **Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk**

Van Gijnstraat 22 - 2288 GB Rijswijk • Postadres: Postbus 1184 - 2280 CD Rijswijk  
**B** NL41 INGB 0669 2112 06 • **BIC** INGBNL2A • **K.v.K.** 40407505  
**T** 06-54380794 • **E** info@bbr-rijswijk.nl • **W** www.bbr-rijswijk.nl



## Onderwijs

In de PPP is er al veel praktijkonderwijs. We zouden er goed aan doen om te bekijken of we in de PPP een praktijkonderwijscentrum kunnen plaatsen, eventueel gecombineerd met een tweetalige school.

## Milieuzones

De PPP leent zich niet meer voor (zware) industrie. Mede met het oog op de mogelijke extra woningbouw is het goed om alle milieuzones in de PPP goed te bekijken en direct aan te passen waar nodig om dit niet belemmerend te laten werken voor de PPP.

## Technologie

Met het oog op het type bedrijven welke we willen aantrekken is het van essentieel belang dat de PPP technologisch perfect is. Dus een uitgebreide netwerk van glasvezel, WIFI enz.

## Conclusie

De BBR wil dat er sterk ingezet gaat worden om alle eigenaren te benaderen in het gebied. Daarbij dienen als eerste de eigenaren van langdurige leegstaande panden te worden benaderd. Er dient hen gevraagd te worden wat ze nu concreet met het pand willen gaan doen. Als daarbij de Toekomstvisie wordt bijgesteld op basis van het bovenstaande, dan kan iedere eigenaar concreet aan de slag. Niets doen is geen optie meer. De BBR denkt graag mee op welke condities de BBR een bijdrage kan leveren aan deze werkzaamheden.

Belangrijk is dus dat we op korte termijn tot een herziene toekomstvisie komen waarin onder strenge voorwaarden ook woningbouw mogelijk is. Daarnaast zal er door het herstructureringsfonds bij alle eigenaren in het gebied betrokkenheid ontstaan om de PPP in het geheel te revitaliseren.

Als we daarnaast dan ook inzetten op goede voorzieningen en onderwijs, dan zijn wij ervan overtuigd dat we een mooie dynamiek op gang kunnen krijgen in de PPP.

Uiteraard zijn we graag bereid om nader van gedachten te wisselen met u over deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de BBR

**Peter Hartevelt**

*Voorzitter*

Bijlage: Uitslag BBR enquête Werken/Wonen

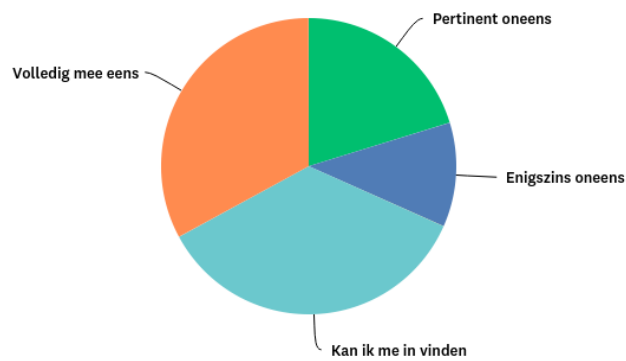
**Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk**

Van Gijnstraat 22 - 2288 GB Rijswijk • Postadres: Postbus 1184 - 2280 CD Rijswijk

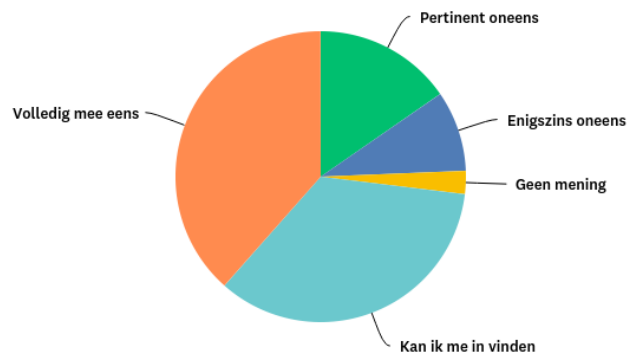
**B** NL41 INGB 0669 2112 06 • **BIC** INGBNL2A • **K.v.K.** 40407505

**T** 06-54380794 • **E** info@bbr-rijswijk.nl • **W** www.bbr-rijswijk.nl

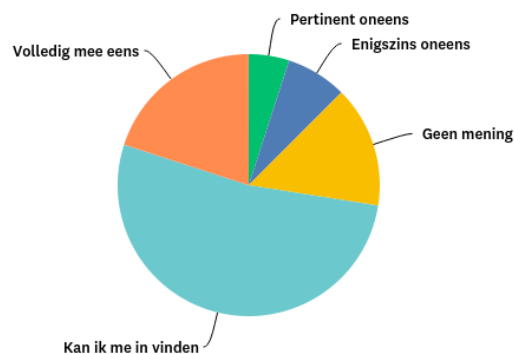
Q3 Mengen van wonen en werken op bedrijfsterreinen is prima. Vooral doen, het helpt de levendigheid en leegstaande panden zijn gewenst, liever ombouwen tot woningen.



Q4 Ik ben vóór menging van wonen en werken op bedrijfsterreinen in Rijswijk, mits er rekening wordt gehouden met bestaande bedrijven en het niet ten koste gaat van de huidige werkgelegenheid en parkeergelegenheid.

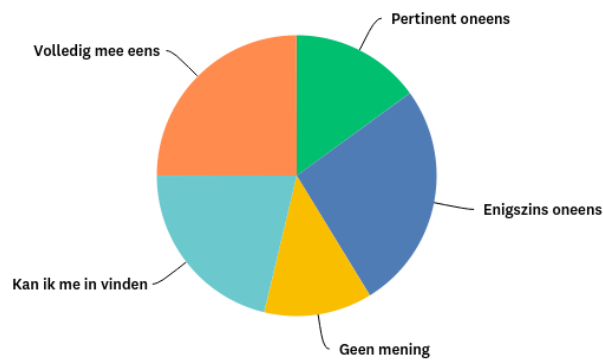


Q5 Ik zie bij voorkeur een gebied brede aanpak. Wanneer dit als gevolg van de versnippering van eigenaarschap van de gebouwen niet mogelijk is sta ik open voor transformatie per gebouw. Mits de ontwikkelaar dan ook investeert in andere delen van het gebied bijvoorbeeld d.m.v. een kapitaalstorting in een fonds, zodat het hele gebied er op vooruit gaat.



**Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk**

Q6 Mergen van wonen en werken mag alleen aan de randen van een bedrijfsterrein, absoluut niet in de kern.



Q7 Wonen en werken moet je niet mengen. Er zijn niet voor niets speciaal daarvoor bedrijfs- en industrieterreinen ontwikkeld.

